

九十九里町福祉作業所個別施設計画

令和2年2月

九十九里町社会福祉課

目 次

1. 背景	1
2. 計画の位置付け	1
3. 計画期間	1
4. 対象施設	2
5. 施設の維持管理に係る取組状況	3
6. 施設の状態等	8
7. 今後の施設運営等の方向性	9
8. 対策の優先順位	12
9. 施設管理の中長期的な経費の見通し	12
10. 総括	13

1 背景

公共施設を取り巻く現況は、高度成長期以降に建設された施設の老朽化等を原因とする事故の発生等により、施設の安全性を確保する対策と併せ公共施設の耐用年数に留意した施設の管理体制の整備が求められています。

また、本町においては、少子高齢化と人口減少が進むことが想定されており、将来の財政運営は今まで以上に厳しい状況を迎えるものと考えられます。町では、人口の減少を抑止するため、平成 28 年 2 月に「九十九里町まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略」を策定し、各種施策を掲げ、人口減少対策を推進していますが、引き続き人口減少が続くことが想定されています。

特に生産年齢人口の減少は、自主財源である税収確保の面から、今後の行財政運営に大きな影響を与えるものであり、早期に人口減少に対応した行財政運営を推進する必要があると考えられます。

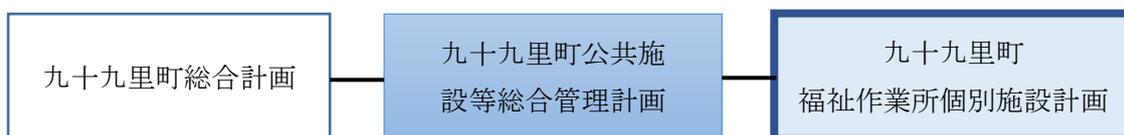
このような状況から、町では、行財政の効率化を図る方策の一つとして、平成 28 年度に「九十九里町公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）を策定し、将来にわたって持続可能なまちづくりを推進していくために、公共施設等の老朽化による大規模改修や施設の更新に係る投資的経費の削減、平準化を図ることを掲げました。

この計画に則り、住民ニーズに対応しながら、将来人口規模に見合った公共施設等の維持管理を図るため、今後、計画的に公共施設等の総量縮減、再配置、維持管理の効率化を推進することが求められています。

2 計画の位置付け

九十九里町福祉作業所個別施設計画（以下「本計画」という。）は、総合管理計画に基づく九十九里町福祉作業所（以下「福祉作業所」という。）の個別施設計画として位置付けます。

関連イメージ



3 計画期間

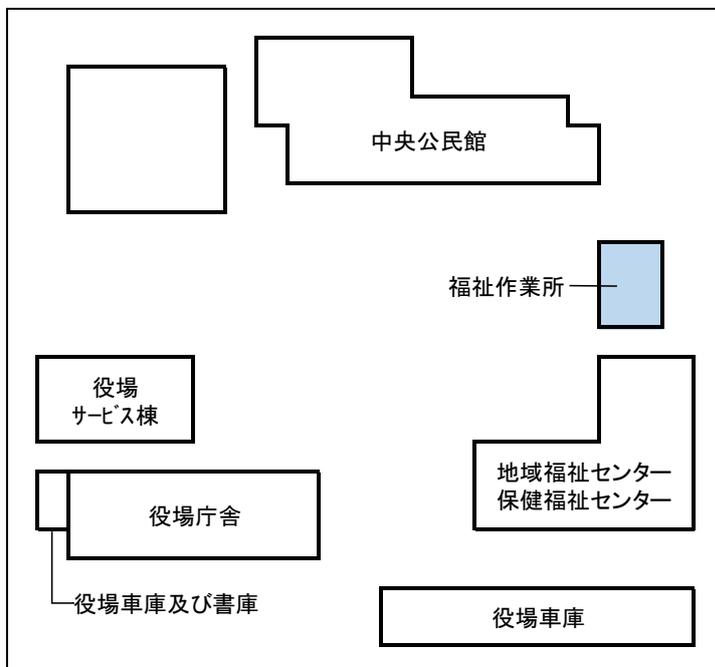
本計画の計画期間は、令和 2 年度（2020 年度）から令和 21 年度（2039 年度）までの 20 年間とします。ただし、この期間内でも施設の状態、施設利用の状況、社会経済情勢などの動向によって、適宜計画を見直します。

4 対象施設

本計画の対象施設は、総合管理計画で分類された本町が所管する保健・福祉施設のうち障害福祉施設を計画策定の単位とし、対象施設は、表1に掲げる福祉作業所とします。現在、福祉作業所は、在宅の知的障害者及び身体障害者に対し、自活に必要な指導、作業等の生産活動を通じ社会生活への適応訓練を行っています。また、障害者総合支援法第77条第9項の「地域活動支援センターⅢ型」としても位置付けられており、町における障害者への「日中活動の場」としての役割を担っています。

また、管理運営については、指定管理者である社会福祉法人九十九里町社会福祉協議会（以下「社会福祉協議会」という。）が行っています。運営場所については、次図のとおりです。

配置図



福祉作業所全景



※ 地域活動支援センターⅢ型とは

地域で生活する障害を持つ者に対し、創作活動・生産活動・交流の機会等を提供する場所であり、障害者総合支援法第77条の地域生活支援事業（市町村事業）に位置付けられています。

施設については、建築当初からの経過年数は 29 年、増改築工事からは 17 年となることから、本計画内で、増改築内容を十分検証した上で、今後の利用方針、維持管理方針についても十分な検証を行います。

なお、参考として、当時の建築経費等を表 2 に示します。

表 1 本計画の対象施設

No	分類	施設名	延床面積	構造	建築年月	経過年数
1	保健・福祉施設 障害福祉施設	福祉作業所	115.93 m ²	木造/平屋建	H 3. 3	29
2	上記増改築	福祉作業所	71.21 m ²	木造/平屋建	H14.10	17
合計			187.14 m ²			

表 2 建築経費等

施設名	整備年度	項目	金額	内県補助
福祉作業所	H2 年度	建築費	16,720,000 円	8,734,000 円
		設計費	535,000 円	
		備品（机・作業台他）	1,402,074 円	
	H14 年度 （増改築分）	建築費（増築）	12,337,500 円	6,335,000 円
		備品（ロッカー他）	915,422 円	

5 施設の維持管理に係る取組状況

《これまでの経緯》

福祉作業所に係る主な修繕・工事内容については、表 3 のとおりです。施設は、平成 14 年度に機能拡充を図るための増改築工事を実施している以外、大きな修繕はしていない状況です。

平成 14 年度の増改築工事は、当初建築物の北側（中央公民館芝生側）部分と南側の一部に 71.21 m²を増築し、作業室及び休憩室の拡張を図るとともに、当初から設置していた多目的トイレに男女別のトイレ及び洗面所の機能を整備しています。

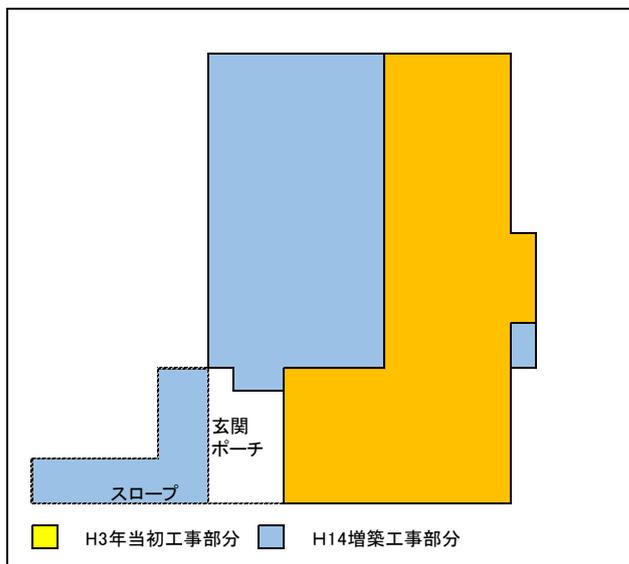
また、給排水管の切り回しも行い、屋根については、ガルバリウム鋼板からカラーベストに葺き替えをしていることから、大規模改修と同等の工事を実施しているものと判断できます。

表3 福祉作業所修繕履歴

年度	工事内容	経費
H14	作業室等増改築工事	12,337,500円

年度	修繕内容	経費
H27	非常用警報器具（バッテリー交換）	7,560円
H28	トイレ部品交換（ロータンクレバー）	1,782円
H29	排水管腐食修理（流し面張替）	115,000円
H30	ガラス交換	5,400円
H30	上水道漏水修理	13,331円
R元	空調機修理（ドレン排水不良）	4,320円

建築年区分



《今後の維持管理》

公共施設の維持管理については、従前施設に不具合が生じた場合に対処する「事後保全」型の管理に終始しておりましたが、この場合、修繕等に要する時間によっては行政サービスの停滞などを発生させる要因にもなりかねません。

今後、施設を中長期的に活用していく上では、一定のサイクルで必要となる補修等を計画的に行う「予防保全」型への転換が求められます。予防修繕については、大規模改修時期を見据えつつ、使用材質の耐用年数等を基に対応すべき時期を計画します。

なお、予防修繕の対象については表4に掲げるものが考えられます。

表4 予防修繕対象物

対 象	仕 様	一般的な耐久年数	説 明
屋根	○カラーベスト葺、 (アクリル塗装) (下地:防水ラワン合板、アスファルトルーフィング)	○メンテナンスを実施している場合は30～45年使用可 ○ルーフィングは通常30年 ○メンテナンスは再塗装(アクリル塗装の耐久性は最長10年)	○カラーベスト、ルーフィング張替: H14年から30年後(R14年) ○塗装:H14年から10年後(H24年) ※再塗装は表面洗浄、下塗り1回、上塗り2回
外壁	○ラムダサイディング(AEP:アクリル塗装) (下地:アスファルトルーフィング、グラスウール)	○メンテナンスを実施している場合サイディング40年 ○メンテナンスは再塗装7～8年に一度 ○コーキングは耐久年数5～10年	○外壁張替 当初建築部分:H3年から40年後(R13年) 増築部分:H14年から40年後(R24年) ○当初建築部分: H3年から8年後(H11年)20年超過 ○増築部分:H14年から8年後(H22年)9年超過 ○全体的に超過

基礎	<p>○コンクリート打放し (基礎 210 kg/cm²)</p>	<p>○一般的に基礎の耐久年数は 30～60 年といわれコンクリートの中酸化で中の鉄筋の腐食により耐久性を失う。 設計基礎 210 kg/cm² は、21N/mm² でおおよそ 47.5 年の耐用があると判断できる。</p>	<p>○当初建築部分：H3 年から 47 年後 (R20 年) ○増築部分：H14 年から 47 年後 (R31 年) ※施設を 60 年使用する場合のコンクリート基礎の延命対策については、専門業者の点検結果を基にその対応を図る必要がある。 (供用期間を延ばすためにはコンクリートの中酸化を抑止する処置が必要)</p>
各部屋内装	<p>天井： ○化粧石膏ボード ○ビニールクロス張 (石膏ボード) ○フレキシブルボード</p> <p>壁： ○けい酸カルシウム板 ○ビニールクロス (ラワン合板)</p> <p>床： ○CFシート (コンクリート)、長尺塩ビシート (コンクリート)</p> <p>畳：</p>	<p>天井： ○一般的に 30 年</p> <p>壁： ○一般的に 30 年 ○一般的に 30 年</p> <p>床： ○30 年</p> <p>畳：</p>	<p>天井： ○当初建築部分：H3年から概ね30年後 (R3 年) ○増築部分：H14 年から概ね 30 年後 (R14 年)</p> <p>壁： ○当初建築部分：H3年から概ね30年後 (R3 年) ○増築部分：H14 年から概ね 30 年後 (R14 年)</p> <p>床： ○H14 年から概ね 30 年後 (R14 年)</p> <p>畳： 使用劣化の状況に</p>

	タイル： ○Pタイル（モルタル） ○タイル（モルタル） ○モルタル（コンクリート）	タイル ○20年 ○65年 ○30年	よる。（通常5年で表替え必要） タイル： 亀裂等の異常がない限り修繕不要。なお、Pタイルについては、ワックス塗布により耐久性が増す。
14 ポーチ	○タイル張り（下地：モルタル）	○65年	○耐久性は問題ないが、下地モルタルの状況により修繕が必要（地盤の沈みにより段差発生）
給排水管	給水管： ○ビニルライティング鋼管（一般部）、 内外面ビニルライティング鋼管（埋設部） 排水管： ○VP管	○20～25年 ○50年	○使用年限については左記のとおりだが、40年程度の利用も可能。 ○当面交換の必要はない。

福祉作業所に使用されている主要部材のほとんどが、30年以上の耐久を保持しています。

ただし、整備時期の相違する部材や屋根のカラーベスト材のように耐久年数は30年～45年を有しているものの適正なメンテナンスとして、定期的な塗装が必要なものや壁材の施工時に使用しているコーキング材など数年で劣化するものもあります。また、一部シャッター部や畳材については、使用頻度や利用環境によりその劣化度や摩耗度が変化することから、定期的な点検でその修繕の可否を判定していく必要があるものと考えられます。これらの予防保全の時期は、専門家の意見を反映した点検表を作成し、対応していくものとします。

6 施設の状態等

福祉作業所については、平成3年3月に完成し、事務室、休憩室、作業室、倉庫、多目的トイレ、玄関ホールからなる木造平屋建て、延床面積115.93㎡の施設として同年4月に開所しました。その後、利用者の増加等を見込み、平成14年8月から増改築工事を行い、同年10月に延床面積187.14㎡の施設としてリニューアルしました。

増改築により、屋根材はガルバリウム鋼板からカラーベストに葺き替えするとともに、居室については、倉庫部分を除き、リノベーション（表5 増改築前後の比較参照）を行い機能性の向上を図っています。

表5 増改築前後の比較

増築前			増築後		
居室名	面積 (㎡)	備考	居室名	面積 (㎡)	備考
事務室	9.94		事務室	12.42	
休憩室	12.42		休憩室	29.81	
作業室	41.40		作業室1	42.23	
			作業室2	39.75	
倉庫	29.81		倉庫	29.81	
多目的トイレ	4.97		多目的トイレ	3.73	
			男子トイレ	1.24	
			女子トイレ	1.24	
			洗面所	3.73	
玄関ホール	17.39		玄関ホール	22.36	
			玄関物入れ	0.82	
合計	115.93		合計	187.14	

現在の施設の状況としては、大きな改修の必要性はないものの、外壁上部の破風板が経年劣化の影響からか塗装効果が薄れています。また、北側雨樋の縦樋部が抑え金具の腐食から外れている部分があり、応急処理として針金で固定しているため、早期の対応が必要と思われます。また、玄関ポーチ部については、障害者施設であることからスロープが設けられていますが、コンクリート部の亀裂やタイルの段差等も見受けられるため、利用者の安全確保のため、早急な改修が必要です。

さらには、平成14年度の増改築時に整備した空調機が老朽化から故障し、交換する必要があります。これらの経費等については、表6に示します。

なお、本施設の耐震性能については、平成3年に建築された施設であることから、現行の耐震基準をクリアし、耐震強度を満たしているものと判断しています。

表6 今後補修が必要と考えられる経費

修繕箇所	理由	必要経費	実施時期
カラーベスト・破風板塗装	大規模改修までの主要部材の適正なメンテナンスのため	1,438,000 円	令和3年度
縦樋金具の補修 玄関ポーチ部補修	縦樋固定の金具溶接のはずれ及びポーチ部基礎部分の地盤の沈みから接続部に段差が発生しているため	63,800 円	令和2年度
空調機更新	大規模改修時に整備した空調機（6馬力相当）が経年劣化により故障（修繕不可）のため	737,000 円	令和2年度
照明のLED化	政府による「新成長戦略」「エネルギー基本計画」、一般社団法人日本照明工業会による「照明成長戦略2020」により各メーカーの蛍光灯照明器具の製造が終了しており、LED化が推進されているため	660,000 円	令和3年度

7 今後の施設管理の方向性

(1) 事業の必要性

本町の福祉作業所については、前述にあるように地域活動支援センターⅢ型に位置付けられております。

地域活動支援センターは、障害者に対する地域生活支援事業の市町村必須事業の一つとして、地域で生活している障害を持つ者などが利用できる通所施設で、「日中の活動の場」として地域社会との交流を促進する役割を担っています。

施設を開所した当時は、障害者の就労を支援する場所が少なく、障害者支援のため行政の役割は非常に大きい状況にありましたが、現在では、民間事業所の増加から就労等の支援も充実しています。

また、障害者とその家族等の高齢化等から、利用者の状況を踏まえ、障害福祉サービスでの支援を視野に入れ、現状施設の運営方法、公設で行う必要性等について検討を行う必要があります。

なお、総合管理計画では、福祉作業所や地域福祉センター・保健センターについては、「再編の検討にあたって、施設の設置目的、利用状況、行政サービス提供の必要性を総合的に検証し、施設の利用者が安心して利用できる施設であることを最優先に複合化

や多機能化などの検証をしていく」こととされていますが、大規模改修及び更新年度の相違や施設構造の相違（RC造、木造）から、費用対効果が損なわれ、将来的な経費負担が増大することも考えられます。施設の目的、利用対象者も相違することから、複合化や多機能化の対応は困難だと判断します。

【利用者数等】

(単位：人・日)

年 度	H 2 6	H 2 7	H 2 8	H 2 9	H 3 0
利 用 者 数	8	8	9	9	9
延 利 用 者 数	1,518	1,790	1,794	1,715	1,689
開 所 日 数	234	238	234	237	238

(2) 施設管理の必要性

現状としては、喫緊に多額の経費を要する施設改修の必要性はないものの、施設を長期的に利用する場合、今後の大規模改修の目標年次を定め、改修に必要な実施設計等の前段として、老朽化の進行状況について専門家による点検、診断を実施する必要があります。

本町における総合管理計画において、公共施設は利用開始から 30 年で大規模改修、60 年で施設の建替えを行う考え方ではありますが、施設の開設から 11 年で大規模改修が実施されていることを考慮し、複数の方策を検証する必要があります。

現在、想定されるパターンは表 7 のとおりとなります。

表 7 施設使用年限等の検討

項目	内 容	
パ タ ー ン A	○総合管理計画の基本原則を基に平成 3 年から平成 30 年後の令和 2 年度に大規模改修、令和 32 年度に施設の更新をし、施設の使用年限を 60 年とする場合	
	メリット	デメリット
	総合管理計画に基づき実施することとなる。	平成 14 年度の増改築が実質大規模改修であることから、使用年限の 60 年の間に大規模改修を 2 回実施することとなり、他の施設と比較し費用負担が増大する。
パ タ ー ン B	○平成 14 年に大規模改修をしていることから 30 年後の令和 14 年度に施設の更新を行い、使用年限を 41 年とする場合	
	メリット	デメリット
	大規模改修サイクルの 30 年を遵守できる。	費用対効果を考慮した場合、60 年使用する場合と比較し 41 年の使用となるため、1 年間当たりの負担額が大きい

パターン C	○平成 14 年に大規模改修をしていることから 30 年後の令和 14 年度に施設の大規模改修を再度計画し、令和 44 年度に更新を行い施設の使用年限を 71 年とする場合	
	メリット	デメリット
	71 年の使用年数となるため、1 年当たりの費用負担が小さい	総合管理計画に基づく使用年限 60 年より長期の使用となるため、維持管理を怠ると想定外の経費負担が発生する。

上記のパターンを検証すると、パターン A については、60 年の利用期間中に 2 度の大規模改修を実施することから利用期間内のコスト面で割高となります。また、パターン B についても、利用期間が短く、コスト面で割高となることから、現状の施設状況を判断し、パターン C の考え方を基に、福祉作業所については、平成 14 年を基準に考え、令和 14 年に大規模改修を実施し、令和 43 年に施設の更新を計画することとし、実質的な施設利用については 70 年間として計画します。ただし、事業継続の必要性の判断を令和 10 年度までに判断することとし、事業の中止を判断する場合には、空き公共施設の利活用を検討し、ほかの利用目的への変更や除却の判断を行います。

これを基本として表 8 の事業スケジュールを策定します。

表 8 事業スケジュール

項目	R10	R12	R13	R14		R41	R42	R43	R44	R45
事業の継続の判断 ※中止の場合は廃止または除却	↔					↔				
事業継続の場合	専門家による点検・診断		↔							
	事業費見込算定・財源計画の策定		↔				↔			
	大規模改修設計			↔						
	大規模改修工事				↔					
	更新場所検討						↔			
	実施設計								↔	

- ・福祉施設の大規模改修費の単価 20 万円/m²、更新の単価 36 万円/m²で算定。算定にあたっては総務省公共施設等更新費用試算ソフト仕様書（平成 28 年度版）を用いた。

10 総括

これまでの検証から、本個別施設計画の計画期間内（令和 2 年度から令和 21 年度）については、施設の維持に必要なメンテナンスを早期に実施し、令和 10 年度までに福祉作業所事業の継続、廃止の判断を行います。事業を継続する場合には、令和 14 年度に大規模改修を実施することとし、令和 12 年度に専門家の点検・診断を行い、その工事範囲及び内容を決定します。

なお、「障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく地域活動支援センターの設備及び運営に関する設置基準」から、施設は 10 人以上の人員を利用させる規模を有する必要がある、「創作的活動又は生産活動の機会の提供及び社会との交流の促進等が出来る場所」、「便所」が設備の必須条件となっている上、利用者が障害者であるため安全管理面、行動動線等を考慮すると現施設面積の縮減は困難なものと判断します。

また、事業の廃止を決定した場合、その立地条件（公共施設が集約されている場所）から他の公共事業への利活用を第一に検証し、利活用が見込めない場合は、早期に除却をすることとします。